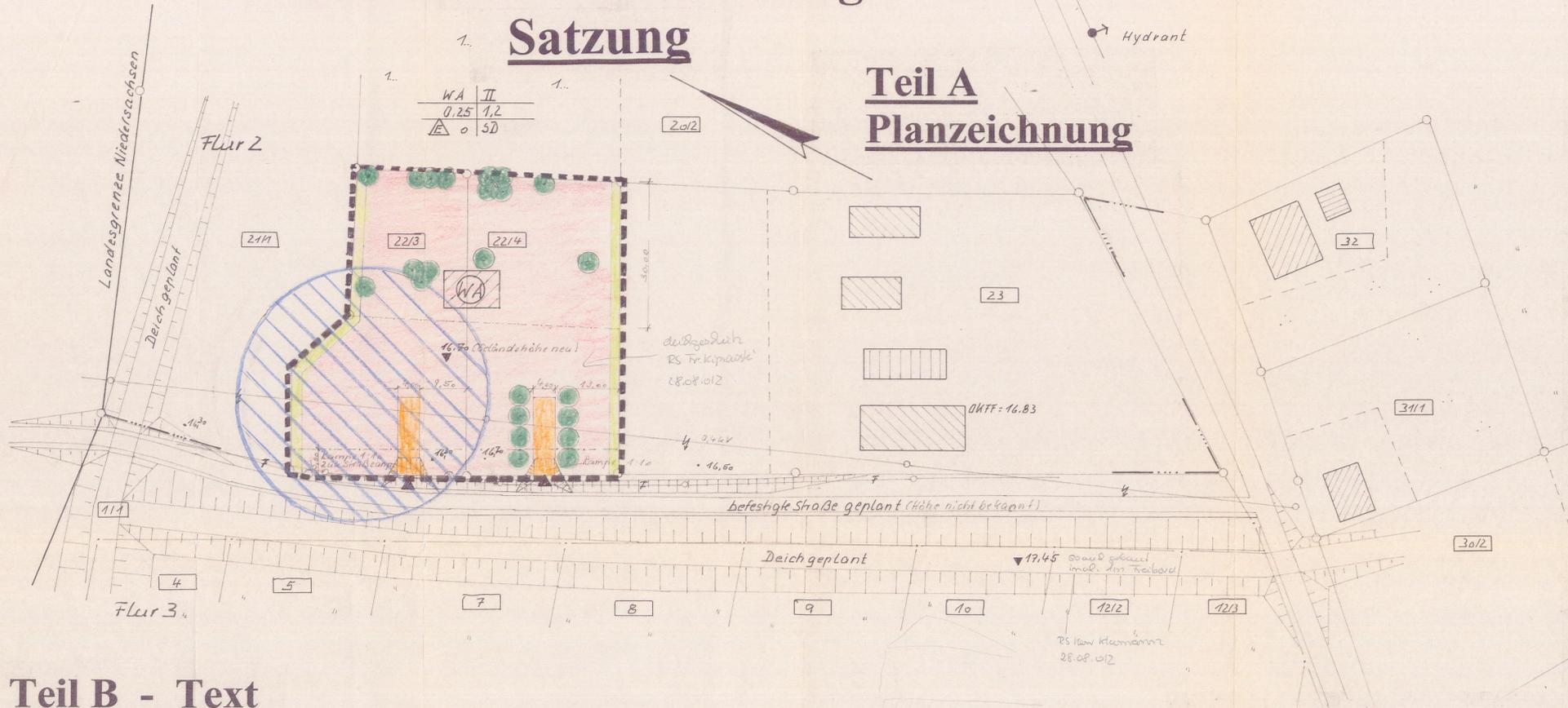


Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnanlage In den Bucks“ der Gemeinde Rüterberg

Satzung

Teil A Planzeichnung



Teil B - Text

6. Städtebauliche Gestaltung
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 Das Plangebiet dient ausschließlich als Allgemeines Wohngebiet (WA). Die geplante Bebauung erfolgt ausschließlich in offener zweigeschossiger Bauweise als Einzelhäuser (Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss als Vollgeschoss). Entsprechend der Bauartverordnung (§ 17) wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,25 und die Geschossflächenzahl mit 1,2 für Allgemeine Wohngebiete (WA) festgelegt.

6.2 Bauweise
 Die Bebauung im Geltungsbereich dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauung in der Ortslage Rüterberg als zweigeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise festgelegt (Erdgeschoss und voll ausgebautes Dachgeschoss als Vollgeschoss). Die Bauweise wird mit 5,00 m von der vorderen Grundstücksgrenze festgelegt.

6.3 Gestalterische Festsetzungen
 Die gestalterischen Festsetzungen erfolgen entsprechend § 10 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (L.BauO M-V).
6.3.1 Sockelhöhen
 Die Sockelhöhe wird auf maximal 1,00 m über dem horizontalen Teil der zukünftigen Oberfläche des Baugeländes (16,70 m NN) festgelegt. Das Maß ergibt sich aus der Differenz zwischen Oberkante des Geländes und der Oberfläche Fertigfußboden im Erdgeschoss.
6.3.2 Drempele, Drempeleihen
 Drempele sind generell zulässig. Die Höhe der Drempele wird auf 1,00 m festgesetzt. Die Höhe der Drempele wird in der Flucht der Außenkante der Umfassungswände von der Oberkante Fertigfußboden über dem Erdgeschoss bis Dachendeckung gemessen.
6.3.3 Dachneigung, Dachformen
 Als Dachformen sind Satteldächer (SD) mit Abweichungen (Mansarddach) zulässig. Die Ausführung von Krüppelwälden an den Giebeln ist zulässig. Es werden Hartdächer für die Wohnhäuser vorgeschrieben. Garagen und Nebengebäude können mit anderen Dachneigungen und anderen Dachmaterialien errichtet werden. Alle handelsüblichen Farben von Tonziegeln und Betondachsteinen werden zugelassen.

6.3.4 Dachaufbauten, Dachauschnitte
 Dachaufbauten und Dachauschnitte sind bis zu einer Breite von 4/5 der Traufbreite des Gebäudes zulässig. Der Giebelabstand soll mindestens 1,00 m betragen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Dachfläche bei der Ausführung von Dachauschnitten ist bis zu 1,00 m stattdaft.
6.3.5 Außenwandflächen
 Als Verkleidung für die Außenwandflächen sind nur Zugelassene möglich. Der Anbau von Balkonen, Erkern und Blumenfenstern ist zulässig.
6.3.6 Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter
 Wenn in den Vorgartenflächen im Bereich der Grundstückseinfahrten Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter (Hausmülltonnen) eingerichtet werden, sind diese durch Bepflanzung so einzugrünen, daß die Abstellfläche von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingeschlossen werden kann.
6.3.7 Einfriedigungen
 Einfriedigungen sind frei gestaltbar möglich. Straßenseitig sind Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m über Oberkante Gelände zulässig.
7.0 Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugeländes
 Mit Hilfe dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der Bedarf an Baulflächen in der Gemeinde Rüterberg teilweise gedeckt und es werden die Voraussetzungen für eine geordnete Baulflächen im Plangebiet geschaffen. Die Zwischenräume zwischen den geplanten Häusern sind zu begrünen und werden als Nutz- und Ziergarten genutzt. Für das Plangebiet ist ein Grünordnungsplan zu erarbeiten. Nachträglicher Hinweis siehe *
8.0 Denkmalpflegerische Gesichtspunkte
 8.1 Im Gebiet des Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt. Die Farbe Blau kennzeichnet Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DschG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahme anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DschG M-V; GVBl. mecklenburg - Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.
 * Die Bestimmungen der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 1999, die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 1990 und die geltende Ausgabe der ZTV - Baumpflege (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege), Ausgabe 2001, sind einzuhalten.

8.2 Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DschG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
Rechtsgrundlagen
 Als Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes gelten:
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141; Ber. I Seite 137).
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland (Investitions erleichterungsgesetz und Wohnlandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 55).
 - Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (L.BauO M-V) in der Fassung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468, 612).
 - Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt.

SATZUNG DER GEMEINDE RÜTERBERG über den VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „WOHNANLAGE IN DEN BUCKS“

Satzung der Gemeinde Rüterberg über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Gebiet „Wohnanlage in den Bucks“
 Aufgrund des § 12 BauGB in Verbindung mit § 10(1) (BGBl. I, S. 2141; Ber. I S. 137), sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom und mit Genehmigung der und mit Genehmigung der Verwaltungsbefugnisse folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnanlage in den Bucks“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.
§ 1
 Räumlicher Geltungsbereich
 Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Gebiet „Wohnanlage in den Bucks“ ergibt sich aus der Planzeichnung.
§ 2
 Bestandteile der Satzung
 Die Satzung besteht aus dem:
 1. Teil A, Planzeichnung im Maßstab M 1 : 500
 2. Teil B, Text
§ 3
 Inhalt der Satzung
 (1) Ein Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist in bauplanungsrechtlicher Hinsicht zulässig, wenn es dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Text der Satzung entspricht und die Erschließung gesichert ist.
§ 4
 Inkrafttreten
 Die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan tritt am Tage nach der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB und der Bekanntmachung des Landrates des Kreises Ludwigslust in Kraft.
 Rüterberg, den (Siegel) Bürgermeister

Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen								
Planungsrechtliche Festsetzungen									
Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB; § 1, 4, 16 - 21 BauNVO)									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Schablone für die Darstellung von Festsetzungen im Plan</th> </tr> <tr> <th>WA</th> <th>II</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0,25</td> <td>1,2</td> </tr> <tr> <td>E D o</td> <td>SD < 45°</td> </tr> </tbody> </table>	Schablone für die Darstellung von Festsetzungen im Plan		WA	II	0,25	1,2	E D o	SD < 45°
Schablone für die Darstellung von Festsetzungen im Plan									
WA	II								
0,25	1,2								
E D o	SD < 45°								
Grundflächenzahl	Dezimal (Z.B. 0,4)								
Geschossflächenzahl	Dezimal im Kreis (Z.B. 1,2)								
Zahl der Vollgeschosse	römische Ziffer (Z.B. II)								
Haustypen	Großbuchstabe im Dreieck (z.B. E)								
Bauweise	offene Bauweise (Kleinbuchstabe, z.B. o)								
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Planes (§ 9,1 und 7 BauGB)								
Sonstige Darstellungen									
	Maßzahlen für Abstände in Metern								
	Flurstücksgrenzen								
	Flurstücksbezeichnung								
	Baugrenze								
	Verkehrsflächen, öffentlich								
	Grundstückseinfahrt								
	Auffahrtsrampe (Grundstückseinfahrt)								
	Bäume (Erhaltung)								
	Bäume (Anpflanzung)								
	Freileitung Elektroenergie 0,4 kV (Bestand)								
	Freileitung Telekom (Bestand)								
	Hecke Anpflanzung								
	Bodendenkmal								
	Geländehöhe Bestand								
	Geländehöhe neu								
	Flurtrennung								

- Verfahrensvermerk**
- Die Aufstellung der Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 27.07.2003 in öffentlicher Sitzung der Gemeindevertretung beschlossen und am 27.07.2003 ortsüblich bekannt gemacht.
 Rüterberg, den 27.07.2003 (Siegel) Bürgermeister
 - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde am 27.07.2003 beteiligt.
 Rüterberg, den 27.07.2003 (Siegel) Bürgermeister
 - Der katastralmäßige Bestand am 07.12.2003 dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigsten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtserhebliche Flursturke im Maßstab 1 : 2000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden. *02.11.2003*
 Rüterberg, den 07.12.2003 (Siegel) Bürgermeister
 - Die von der Planung betroffenen Bürger wurden durch eine Öffentlichkeitsveranstaltung am 27.07.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 Rüterberg, den 27.07.2003 (Siegel) Bürgermeister
 - Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.07.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 Rüterberg, den 27.07.2003 (Siegel) Bürgermeister
 - Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am 27.07.2003 behandelt.
 Rüterberg, den 27.07.2003 (Siegel) Bürgermeister

- Die von der Planung betroffenen Bürger wurden durch eine erneute öffentliche Auslegung vom 27.07.2003 bis 27.08.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 Rüterberg, den 27.07.2003 (Siegel) Bürgermeister
- Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden erneut mit Schreiben vom 27.07.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 Rüterberg, den 27.07.2003 (Siegel) Bürgermeister
- Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am 27.07.2003 behandelt.
 Rüterberg, den 27.07.2003 (Siegel) Bürgermeister
- Die von der Planung betroffenen Bürger wurden durch eine erneute öffentliche Auslegung vom 27.07.2003 bis 27.08.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 Rüterberg, den 27.07.2003 (Siegel) Bürgermeister
- Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden erneut mit Schreiben vom 27.07.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 Rüterberg, den 27.07.2003 (Siegel) Bürgermeister
- Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen sowie die eingegangenen Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden in öffentlicher Sitzung von der Gemeindevertretung am 27.07.2003 behandelt.
 Rüterberg, den 27.07.2003 (Siegel) Bürgermeister
- Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen sowie die eingegangenen Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden in öffentlicher Sitzung von der Gemeindevertretung am 27.07.2003 behandelt.
 Rüterberg, den 27.07.2003 (Siegel) Bürgermeister
- Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung am 27.07.2003 in öffentlicher Sitzung in der Fassung vom 27.07.2003 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom wurde gebilligt.
 Rüterberg, den (Siegel) Bürgermeister
- Die Genehmigung für die Satzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde von der höheren Verwaltungsbehörde mit Bescheid vom 02.08.2003 ortsüblich bekannt gemacht. *09.10.03*
 Rüterberg, den (Siegel) Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen der vorgenannten Genehmigung wurden durch den Beitragsbescheid der Gemeindevertretung vom erfüllt.
 Rüterberg, den (Siegel) Bürgermeister
- Die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie ihre Genehmigung wurden am 14.01.2005 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.
 Rüterberg, den 14.01.2005 (Siegel) Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 „Wohnanlage In den Bucks“
 der Gemeinde Rüterberg

M 1 : 500

Satzung

Stand: Juli 2003

Ingenieurbüro für Bauplanung
 Dipl.-Ing. W. Wittenburg
 Lenzener Straße 44/45
 19303 Dömitz
 Tel. 038758 / 22585
 Fax 038758 / 20453